

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 北 澤 幸 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月13日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月27日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
<p>一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 習志野市藤崎六丁目381番地1

建物の名称 ライオンズマンション津田沼東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤崎六丁目381番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 46.68平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 習志野市藤崎六丁目381番1

地 目 宅地

地 積 1301.80平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 習志野市藤崎六丁目381番8

地 目 雑種地

地 積 0.41平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 125498分の5011



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 習志野市藤崎六丁目381番地1
建物の名称 ライオンズマンション津田沼東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤崎六丁目381番1の103
建物の名称 103
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 46.68平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 習志野市藤崎六丁目381番1
地 目 宅地
地 積 1301.80平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路
土地の符号 2
所在及び地番 習志野市藤崎六丁目381番8
地 目 雑種地
地 積 0.41平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 125498分の5011



令和7年(ケ)第348号
令和7年10月31日受理
令和8年1月5日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 佐瀬 淳 司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 習志野市藤崎六丁目381番地1

建物の名称 ライオンズマンション津田沼東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤崎六丁目381番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 46.68平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 習志野市藤崎六丁目381番1

地 目 宅地

地 積 1301.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 習志野市藤崎六丁目381番8

地 目 雑種地

地 積 0.41平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 125498分の5011

(/ 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	習志野市藤崎6-3-17-103	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり (月額) 管理費 13,900円 修繕積立金 16,490円 専用庭使用料 300円 合計 30,690円	令和7年12月5日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 及びこれに対する年 %の割合による 遅延損害金
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 千葉支店	
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号1の一部) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (符号2)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	1 区分所有建物「ライオンズマンション津田沼東」及びその関連施設の敷地として使用されている 2 4枚目「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(占有関係用)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A)の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年7月16日
最初の契約日	令和4年7月15日
契約等期間	令和4年7月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年7月15日頃まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年7月16日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	最初の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 現在の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 所有者
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 64,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	共益費: 11,000円
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

その他の事項

■ 物件1について

- 1 2DKの住宅で、南西側に専用庭が付属している（写真番号⑤参照）。
- 2 経年相応の損耗・損傷の他は、特段大きな損傷等は見当たらない。
- 3 占有者Aによれば、水道水に黒いカビのようなものが混ざっている状況が続いているとのことである。
- 4 和室とDKを仕切る建具がない

■ 土地の符号1、2について

- 1 土地の符号1は、北西側市道より約3～3.3m高く、北東側市道より約0.7～3.0m高い（写真番号⑥参照）。
- 2 土地の符号1の北西側、北東側の一部、南西側の一部は隣地より最大約3.3m高く、千葉県がけ条例の対象となる「がけ」に該当する。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1は北西側で約0.5m後退し、公衆用道路（自主管理道路。約5㎡）に供されているとのことである。詳細は、評価書を参照されたい。
- 4 土地の符号2には、電柱が存する（写真番号⑥参照）。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

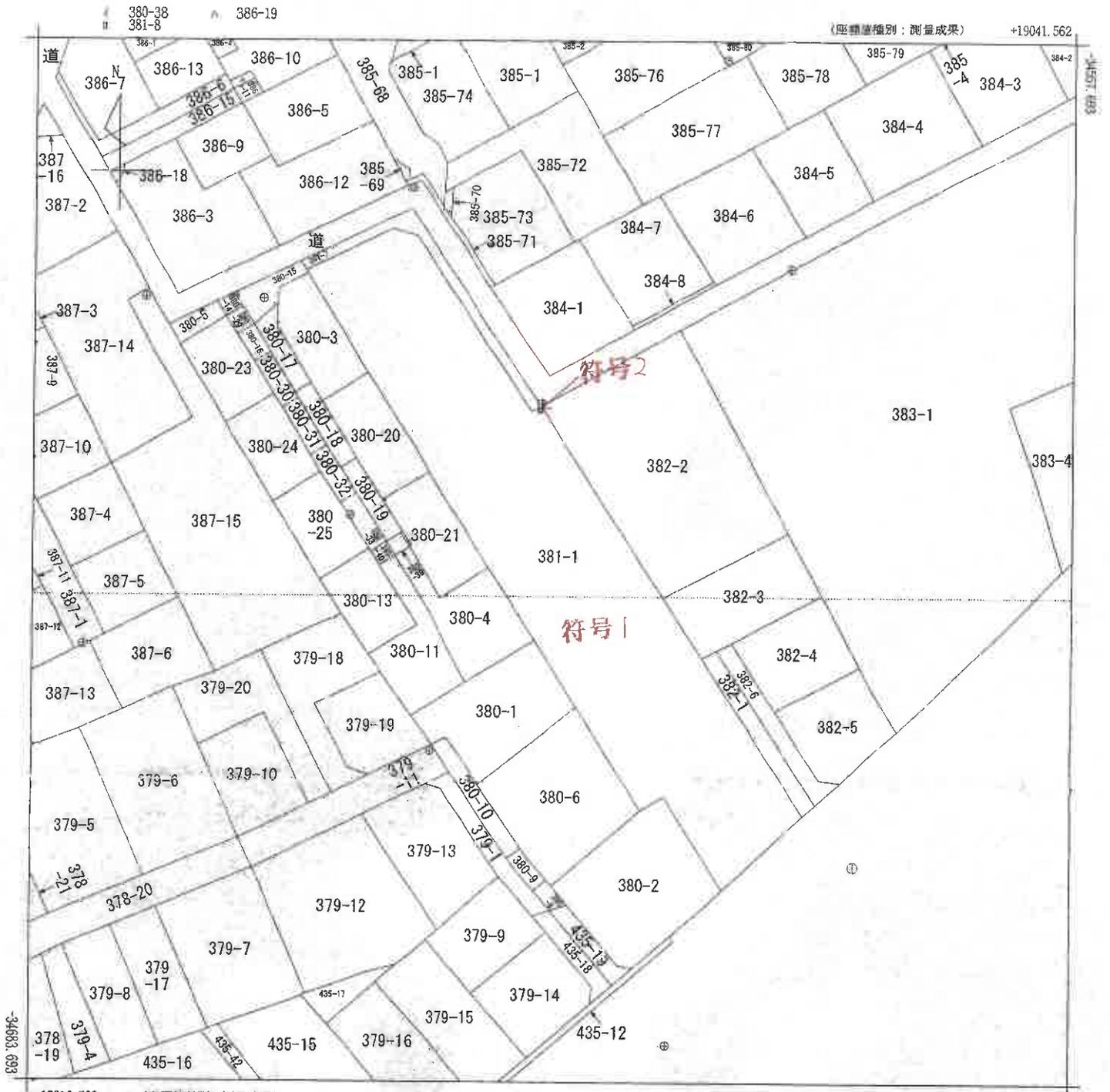
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 本建物には令和4年7月16日から、私が所有者から賃借して居住しています。 2 賃貸借契約の内容は、提出した賃貸借契約書記載のとおりです。なお、敷金を差し入れたかは覚えていません。 3 水道水に黒いカビのようなものが混ざっている状況が続いています。
■ 本建物の管理会社 担当者	敷金契約は交わしておりません。
■ 一棟の建物の管理 会社担当者	1 管理費等の滞納が発生した場合の遅延損害金の利率は、民事法定利率です。 2 規約共用部分以外の附属施設で、独立の登記があり、本件所有者が共有持分を有しているものではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月31日(金)	当庁執行官	所有者へ調査協力依頼書を郵送(本報告書提出時までに連絡なし) 電気照会書郵送(11月19日回答あり)
令和7年11月4日(火) 12:17 - 12:24	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査
令和7年11月6日(木)	当庁執行官	一棟の建物の管理会社へ管理費等照会書をFAX (12月5日回答あり)
令和7年11月10日(月) 11:52 - 12:06	物件所在地	Aと面談聴取、調査日は後日調整となる
令和7年12月15日(月) 12:58 - 13:05	物件所在地	Aと面談。調査日を12月24日午後0時で調整
令和7年12月16日(火)	電話	一棟の建物の管理会社担当者から管理費等回答書の内容について聴取
令和7年12月24日(水) 11:48 - 12:11	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、 Aと面談聴取
令和7年12月25日(木)	電話	本建物の管理会社担当者から敷金契約の有無について聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



+18916.562 (座標値種別：測量成果)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 藤崎6丁目

請求部	所在	習志野市藤崎六丁目			地番	381番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和4年12月20日			備付年月日(原図)	令和5年2月1日		補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小)

令和7年8月21日
 千葉地方方法務局

請求番号：48-1
 (1/1)

登記官

(7 枚目)



地積測量図

地番 381-8

土地の所在 習志野市藤崎6丁目

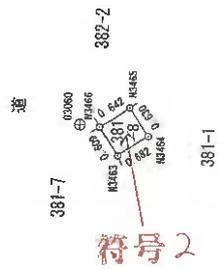
地積	基点	X座標(X n)	Y座標(Y n)	点間距離	境界線種別	境界線種別	備考
K3465		-34602.072	18377.169	0.692	境界線種別	境界線種別	
K3465		-34602.053	18377.527	0.630	境界線種別	境界線種別	
K3464		-34602.895	18377.005	0.682	境界線種別	境界線種別	
K3463		-34602.380	18376.843	0.679	境界線種別	境界線種別	
K3466		-34602.072	18377.169	0.692	境界線種別	境界線種別	

計算方法 2=Σ(Yn・Dn+1 - Yn・Dn) / Σ(Dn+1 - Dn)
 面積 (㎡) -0.821038
 地積 0.4105940
 0.41 ㎡

測量の基準	基点の名称	X座標	Y座標	備考
世界 2級水準点	1008A	-34705.018	18687.854	21.460 全周誤差
世界 2級水準点	1011A	-34743.889	18688.481	24.480 全周誤差
世界 2級水準点	1014A	-34777.284	18686.914	20.035 全周誤差
世界 3級水準点	1048B	-34828.991	18683.636	22.991 全周誤差
世界 3級水準点	1049	-34886.278	18680.997	23.679 全周誤差
世界 3級水準点	1047A	-34887.689	18615.369	26.212 全周誤差
世界 3級水準点	10487	-34708.709	18701.906	22.480 全周誤差
世界 3級水準点	10488	-34519.537	18883.384	21.947 全周誤差
世界 3級水準点	10489	-34463.124	18882.508	24.000 全周誤差
世界 3級水準点	10480	-34460.881	18883.293	19.708 全周誤差
世界 3級水準点	10481	-34611.452	18688.766	21.221 全周誤差
世界 3級水準点	10482	-34468.833	18686.494	19.022 全周誤差
世界 3級水準点	10483	-34489.746	18643.775	20.687 全周誤差

測量の基準	基点の名称	X座標	Y座標	備考
世界 2級水準点	1008A	-34705.018	18687.854	21.460 全周誤差
世界 2級水準点	1011A	-34743.889	18688.481	24.480 全周誤差
世界 2級水準点	1014A	-34777.284	18686.914	20.035 全周誤差
世界 3級水準点	1048B	-34828.991	18683.636	22.991 全周誤差
世界 3級水準点	1049	-34886.278	18680.997	23.679 全周誤差
世界 3級水準点	1047A	-34887.689	18615.369	26.212 全周誤差
世界 3級水準点	10487	-34708.709	18701.906	22.480 全周誤差
世界 3級水準点	10488	-34519.537	18883.384	21.947 全周誤差
世界 3級水準点	10489	-34463.124	18882.508	24.000 全周誤差
世界 3級水準点	10480	-34460.881	18883.293	19.708 全周誤差
世界 3級水準点	10481	-34611.452	18688.766	21.221 全周誤差
世界 3級水準点	10482	-34468.833	18686.494	19.022 全周誤差
世界 3級水準点	10483	-34489.746	18643.775	20.687 全周誤差

測量基準 世界測地系(国土地院2011)
 図式 ⅠX系
 縮尺係数 0.399904
 測量年月日 令和4年10月20日



作業機関

千葉地方務局 (不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺 1/100

資料 4 年 12 月 20 日(作図)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月21日 千葉地方務局

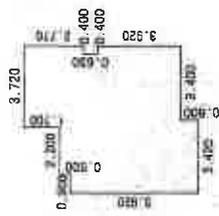
登記簿 (9 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

建物図面 1枚目と河溝
各階平面図

家屋番号 青島6丁目
381-1-103
建物の所在 習志野市藤崎6丁目381番地1

86987 各階平面図



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月21日 千葉県方法務局

登記官 (// 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

(日附)

(日附)

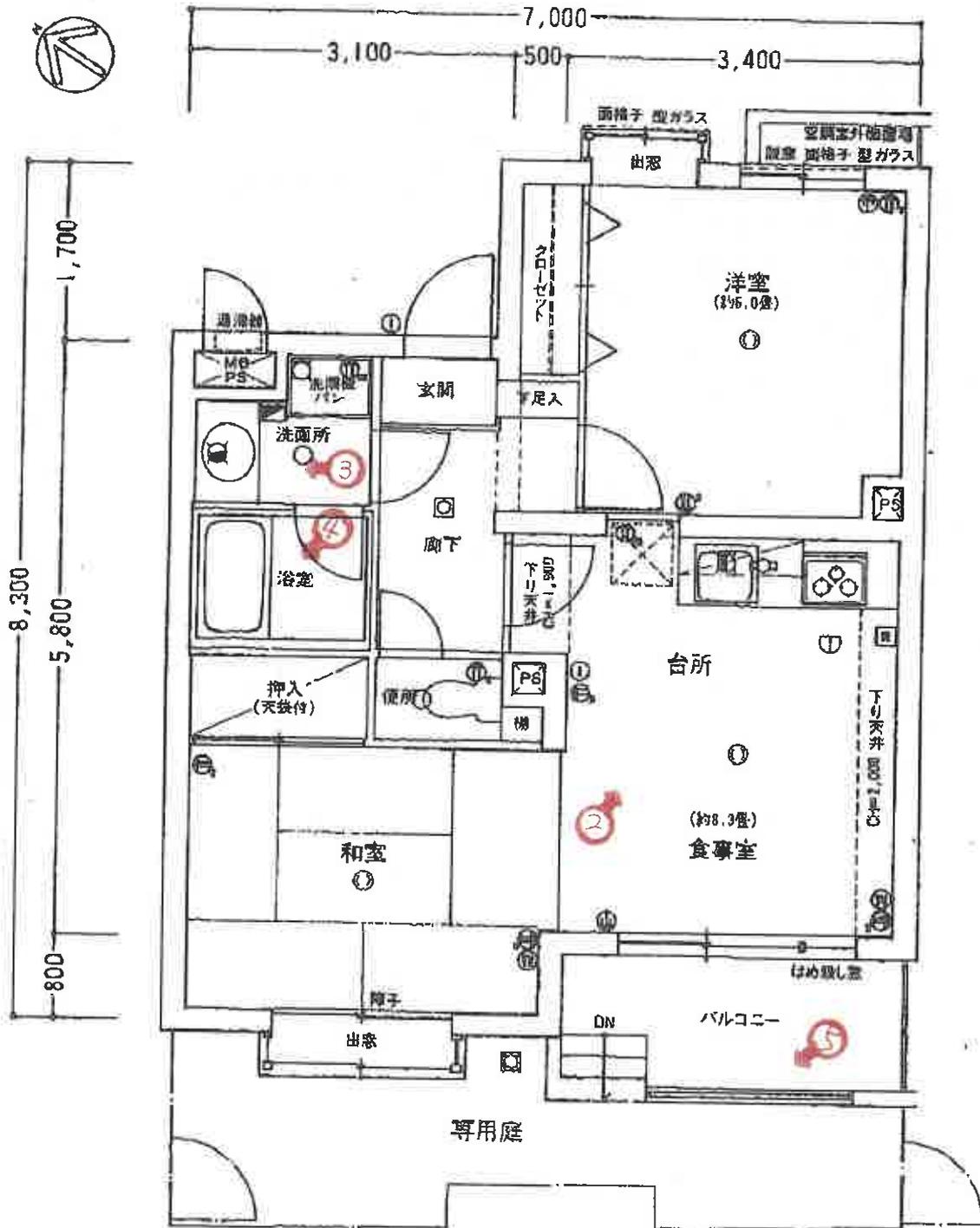
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/
-----	----------	-----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

間取図

専有床面積>50.11㎡
 バルコニー面積> 4.31㎡(庇あり)
 専用庭面積>10.14㎡

J	E ₃	D ₃	C ₃	B ₃	I ₂	2F		
H ₂	G ₂	F ₂	E ₂	D ₂	C ₂	B ₂	I ₁	2F
H ₁	G ₁	F ₁	E ₁	D ₁	C ₁	B ₁	A	1F



新築時パンフレットをもとに評価人が作成
 (注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(12 枚目)

①



②



DK

③



(13 枚目)

④



⑤



専用庭

⑥



令和7年(ケ)第348号

令和7年12月24日 現地調査
令和8年1月5日 評価
第R7-31号 発行番号
令和8年1月6日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

木下 浩二

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 6,660,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	物件目録記載のとおり。		<p>【土地の符号：1】 地目：宅地・一部公衆用道路</p> <p>住居表示「藤崎6-3-17-103」</p>
		特記事項	
1	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 習志野市藤崎六丁目381番地1

建物の名称 ライオンズマンション津田沼東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤崎六丁目381番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 46.68平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 習志野市藤崎六丁目381番1.

地 目 宅地

地 積 1301.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 習志野市藤崎六丁目381番8

地 目 雑種地

地 積 0.41平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 125498分の5011

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（土地の符号1, 2）

位置・交通	京成本線「京成大久保」駅の北西方・約550m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中低層共同住宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しな)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	指定 50%
	容積率	指定 100%
	防火規制	なし
	その他規制	建築基準法第22条区域, 千葉県がけ条例 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画：都市機能誘導区域外 ：居住誘導区域内
画地条件	規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路との関係	1,302.21㎡ (登記) ほぼ長方形 間口約13.3m × 奥行約90m 125,498分の5,011 (所有権) 三方路面地
接面道路の状況	南東側 (市道) 路線名 (00-113号線) 幅員 (約9.5m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有) 高低差 (概ね等高)	
	北西側 (市道) 路線名 (07-106号線) 幅員 (約4.5m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (道路よりも約3.0~3.3m高い)	
	北東側 (市道) 路線名 (07-106号線) 幅員 (約4.0m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (道路よりも約0.7~3.0m高い)	
	建築基準法上の種類	南東側： 建築基準法第42条1項1号 北西側： 建築基準法第42条2項 北東側： 建築基準法第42条2項
	セットバック	セットバック済 (特記事項3参照)
	再建築の可否	可能 (但し, 擁壁の安全性の確認・確保は必要)
土地の利用状況等	符号1,2	「ライオンズマンション津田沼東」及び関連施設の敷地

<p>供給処理施設</p> <p>敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴，過去地図等から，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象土地は，現在地上3階建の共同住宅の敷地として利用されており，地下埋設物の存否を確認することはできないが，現地調査の範囲では地下埋設物の存する可能性は低いと推定される。 3. 文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象土地の範囲・境界線については，縁石，ブロック，フェンス等により判別され，現況の地形は地積測量図と概ね符合する。なお，土地の符号2には，電柱が立っている。 2. 対象地は過去に開発許可を受けている。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 予定建築物の用途：共同住宅（22戸） ・ 開発許可番号：平成2年9月20日／千都指令第1号の9 ・ 検査済証：平成4年5月22日／千都検第9号の4 3. 北西側及び北東側道路は建築基準法第42条2項の道路であり，対象土地側はセットバック済で，セットバック部分（地番：381-7）は分筆して所有権は習志野市に帰属している。さらに，北西側では，対象土地が約0.5m後退し公衆用道路に供されており（自主管理道路，約5㎡），北西側では幅員が約4.5m確保されている。習志野市都市計画課での調査によれば，北西側で幅員が4.5m確保されているのは，当時の開発許可制度の要件によるものではないかとのことであった。 4. 対象土地の北西側，北東側の一部，南西側の一部は隣地よりも最大3.3m高く，千葉県がけ条例の対象となる「がけ」に該当する。対象土地には北西側，北東側の一部，南西側の一部に擁壁が設置されている（確認済証：平成2年9月20日／第工27号，検査済証：平成4年5月18日／第工27号）。 5. 習志野市ハザードマップ参照。

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション津田沼東
建物の用途	共同住宅（総戸数22戸）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成4年5月1日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約11年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
仕様	屋根：アスファルト防水の上，軽量コンクリート押え 外壁：タイル貼り，一部吹付タイル その他：エントランスホール床・壁（タイル貼り）
設備等	供給処理施設：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：なし 駐車場：平置き5台 集会所等：管理人室 オートロック：あり
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：あり 名称（ライオンズマンション津田沼東管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社大京アステージ 千葉支店 管理形態：巡回（月・水・金 13:15～17:00）
管理の状況	普通
特記事項	1. 建築確認：平成2年10月23日／第千218号 検査済証：平成4年5月22日／第千218号 2. 駐車場 空きなし（月額使用料は10,000円/台） 3. ペット（犬猫）飼育不可 4. 修繕積立金の合計額 22,941,517円（令和7年10月31日現在）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階 (103号室) ・主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	46.68 m ² (登記面積) 約 50.11 m ² (壁芯面積：パンフレット記載)	
間 取 り	2DK (中間部屋) ・バルコニー面積 約4.31m ² (別添間取図参照) ・専用庭面積 約10.14m ² (パンフレット記載)	
仕 様	天 井：ビニールクロス，板貼り等 床：フローリング，畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室，洗面台，水洗トイレ，キッチン (電気，上下水道，都市ガス) そ の 他：－	
保守管理の状態	普通 雨漏り等の重大な欠陥はなく，経年相応程度の損耗，損傷である。 建具等に目立った損傷等は確認できず，キッチン，浴室等の水回りは 通常程度の清掃されている。 占有者Aへの聴取によれば，水道水に黒いカビのようなモノが混 ざっているとのことである。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 13,900円
	修 繕 積 立 金	月額 16,490円
	専 用 庭 使 用 料	月額 300円
	計	30,690円 (令和7年12月5日現在)
	滞 納 額	なし (令和7年12月5日現在)
	備 考	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	賃借人Aが居住し占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・和室とDKを仕切る建具がない。専用庭がある。 ・賃貸借契約の概要は次のとおり。 <p>【賃貸借契約】 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：A 占有開始時期：令和4年7月16日 賃貸借期間：令和6年7月16日から期間の定めなし (法定更新) 月額賃料：64,000円 月額共益費：11,000円 敷 金：なし</p>	

第5 評価額算出の過程

本件においては、比準価格と収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

1 比準価格の試算

基準階中間室 の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
215,000	0.87	46.68	1.00	8,731,000

ア 基準階中間室の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階中間室の専有部分(登記面積)の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階数(1階) (△3%)
(相乗積) 管理の状態 (△10%) 個別格差率0.87

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：なし

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも下記に記載した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

○ DCF法による価格査定表

(※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでない)

3年間の有効純収益現価の計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) ア+カ=キ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
661,153円 (14.1%)	377,720円	7.4%	4,951,195円	0.8117	4,018,885円 (85.9%)	4,680,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 7.2\%)^3} \approx 0.8117$$

ア:目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ:保有期間終了後(4年目)の正味純収益である。

ウ:4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ:4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した価格である。

オ:一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ:保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ:保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額である。

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

比 準 価 格 8,731,000円

収 益 価 格 4,680,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生じた類似のマンションの取引事例について補修正等を行い求めた価格で、市場の需給動向を反映した信頼性の高い価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

両価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては収益性より居住の快適性・利便性の諸要因を中心に価格形成されているファミリータイプのマンションであることを考慮して、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を8,330,000円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市 場 性 修 正	競 売 市 場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(円) (敷金等)	評 価 額(円) (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
8,330,000	1.00	0.80	1.00	—	6,660,000

イ 市 場 性 修 正 : なし

ウ 競 売 市 場 修 正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 滞納管理費等はない。

オ 其 他 の 控 除 減 価 (敷 金 等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上



縮尺 1/15,000



登記年月日：令和5年7月14日

これは図面に記録され、
令和7年8月21日

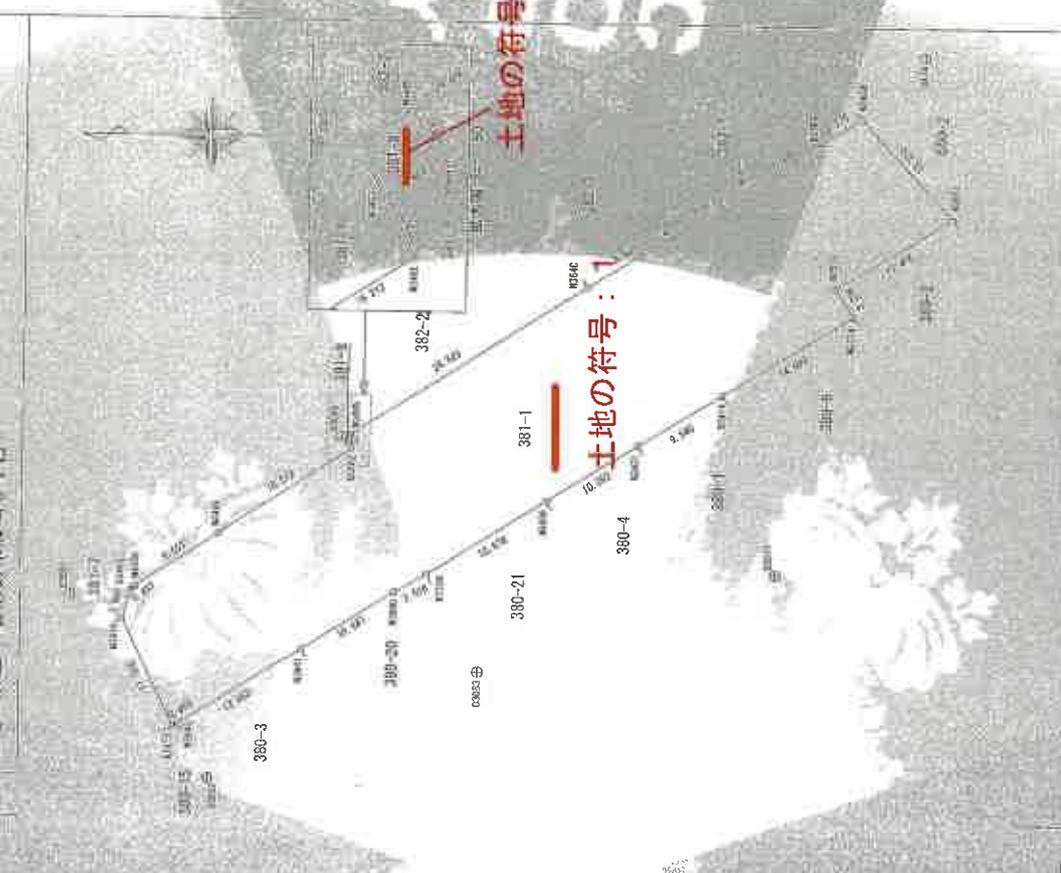
その内容を証明
千葉地方建設局

地積測量図

地番 381-1

土地の所在 習志野市麻崎6丁目

地番	面積	用途	備考
381-1	11,000.00	住宅	
381-2	1,000.00	住宅	
381-3	1,000.00	住宅	
381-4	1,000.00	住宅	
381-5	1,000.00	住宅	
381-6	1,000.00	住宅	
381-7	1,000.00	住宅	
381-8	1,000.00	住宅	
381-9	1,000.00	住宅	
381-10	1,000.00	住宅	
381-11	1,000.00	住宅	
381-12	1,000.00	住宅	
381-13	1,000.00	住宅	
381-14	1,000.00	住宅	
381-15	1,000.00	住宅	
381-16	1,000.00	住宅	
381-17	1,000.00	住宅	
381-18	1,000.00	住宅	
381-19	1,000.00	住宅	
381-20	1,000.00	住宅	
381-21	1,000.00	住宅	
381-22	1,000.00	住宅	
381-23	1,000.00	住宅	
381-24	1,000.00	住宅	
381-25	1,000.00	住宅	
381-26	1,000.00	住宅	
381-27	1,000.00	住宅	
381-28	1,000.00	住宅	
381-29	1,000.00	住宅	
381-30	1,000.00	住宅	
381-31	1,000.00	住宅	
381-32	1,000.00	住宅	
381-33	1,000.00	住宅	
381-34	1,000.00	住宅	
381-35	1,000.00	住宅	
381-36	1,000.00	住宅	
381-37	1,000.00	住宅	
381-38	1,000.00	住宅	
381-39	1,000.00	住宅	
381-40	1,000.00	住宅	
381-41	1,000.00	住宅	
381-42	1,000.00	住宅	
381-43	1,000.00	住宅	
381-44	1,000.00	住宅	
381-45	1,000.00	住宅	
381-46	1,000.00	住宅	
381-47	1,000.00	住宅	
381-48	1,000.00	住宅	
381-49	1,000.00	住宅	
381-50	1,000.00	住宅	
381-51	1,000.00	住宅	
381-52	1,000.00	住宅	
381-53	1,000.00	住宅	
381-54	1,000.00	住宅	
381-55	1,000.00	住宅	
381-56	1,000.00	住宅	
381-57	1,000.00	住宅	
381-58	1,000.00	住宅	
381-59	1,000.00	住宅	
381-60	1,000.00	住宅	
381-61	1,000.00	住宅	
381-62	1,000.00	住宅	
381-63	1,000.00	住宅	
381-64	1,000.00	住宅	
381-65	1,000.00	住宅	
381-66	1,000.00	住宅	
381-67	1,000.00	住宅	
381-68	1,000.00	住宅	
381-69	1,000.00	住宅	
381-70	1,000.00	住宅	
381-71	1,000.00	住宅	
381-72	1,000.00	住宅	
381-73	1,000.00	住宅	
381-74	1,000.00	住宅	
381-75	1,000.00	住宅	
381-76	1,000.00	住宅	
381-77	1,000.00	住宅	
381-78	1,000.00	住宅	
381-79	1,000.00	住宅	
381-80	1,000.00	住宅	
381-81	1,000.00	住宅	
381-82	1,000.00	住宅	
381-83	1,000.00	住宅	
381-84	1,000.00	住宅	
381-85	1,000.00	住宅	
381-86	1,000.00	住宅	
381-87	1,000.00	住宅	
381-88	1,000.00	住宅	
381-89	1,000.00	住宅	
381-90	1,000.00	住宅	
381-91	1,000.00	住宅	
381-92	1,000.00	住宅	
381-93	1,000.00	住宅	
381-94	1,000.00	住宅	
381-95	1,000.00	住宅	
381-96	1,000.00	住宅	
381-97	1,000.00	住宅	
381-98	1,000.00	住宅	
381-99	1,000.00	住宅	
381-100	1,000.00	住宅	



地番	面積	用途	備考
380-1	1,000.00	住宅	
380-2	1,000.00	住宅	
380-3	1,000.00	住宅	
380-4	1,000.00	住宅	
381-1	1,000.00	住宅	
381-2	1,000.00	住宅	
381-3	1,000.00	住宅	
381-4	1,000.00	住宅	
381-5	1,000.00	住宅	
381-6	1,000.00	住宅	
381-7	1,000.00	住宅	
381-8	1,000.00	住宅	
381-9	1,000.00	住宅	
381-10	1,000.00	住宅	
381-11	1,000.00	住宅	
381-12	1,000.00	住宅	
381-13	1,000.00	住宅	
381-14	1,000.00	住宅	
381-15	1,000.00	住宅	
381-16	1,000.00	住宅	
381-17	1,000.00	住宅	
381-18	1,000.00	住宅	
381-19	1,000.00	住宅	
381-20	1,000.00	住宅	
381-21	1,000.00	住宅	

項目	面積	用途	備考
380-1	1,000.00	住宅	
380-2	1,000.00	住宅	
380-3	1,000.00	住宅	
380-4	1,000.00	住宅	
381-1	1,000.00	住宅	
381-2	1,000.00	住宅	
381-3	1,000.00	住宅	
381-4	1,000.00	住宅	
381-5	1,000.00	住宅	
381-6	1,000.00	住宅	
381-7	1,000.00	住宅	
381-8	1,000.00	住宅	
381-9	1,000.00	住宅	
381-10	1,000.00	住宅	
381-11	1,000.00	住宅	
381-12	1,000.00	住宅	
381-13	1,000.00	住宅	
381-14	1,000.00	住宅	
381-15	1,000.00	住宅	
381-16	1,000.00	住宅	
381-17	1,000.00	住宅	
381-18	1,000.00	住宅	
381-19	1,000.00	住宅	
381-20	1,000.00	住宅	
381-21	1,000.00	住宅	

縮尺 1/500

詳細地籍

作業地籍

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

縮尺番号：48-3

登記年月日：令和7年5月13日

これは図面に記載された内容に基づき作成した図面です
令和7年8月21日 千葉市土地情報センター

地積測量図

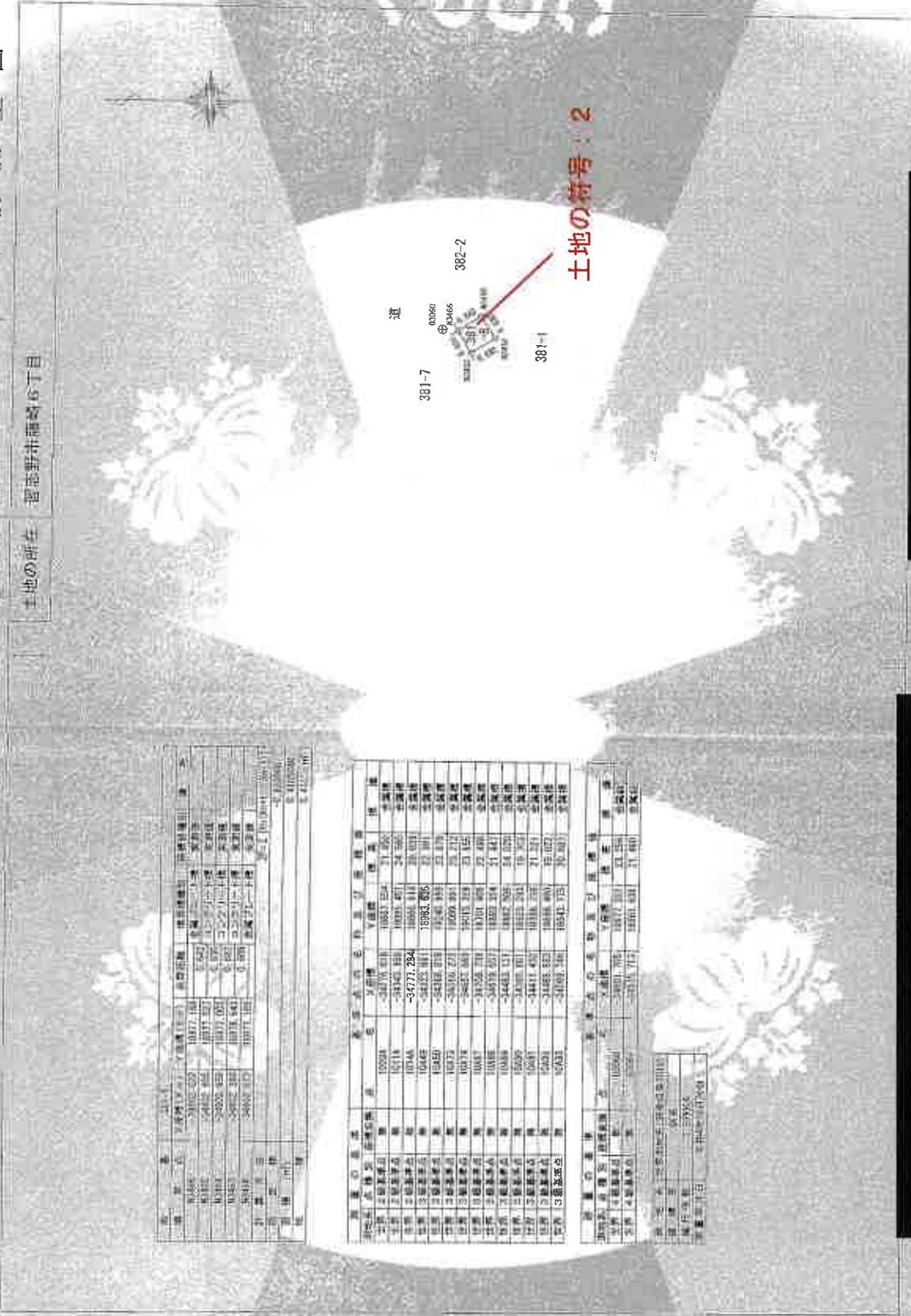
地番 第1番

土地の所在 習志野市稲崎6丁目

種別	面積(㎡)	用途	用途区分	用途別面積(㎡)	用途別面積(㎡)
敷地面積	53102.029	雑種地	5-42	53102.029	53102.029
建築面積	54412.645	雑種地	5-42	54412.645	54412.645
延床面積	52022.424	雑種地	5-42	52022.424	52022.424
容積率	99.84%	雑種地	5-42	99.84%	99.84%
高さ制限	10.00m	雑種地	5-42	10.00m	10.00m

種別	面積(㎡)	用途	用途区分	用途別面積(㎡)	用途別面積(㎡)
敷地面積	10024	雑種地	5-42	10024	10024
建築面積	10111	雑種地	5-42	10111	10111
延床面積	10144	雑種地	5-42	10144	10144
容積率	101.24%	雑種地	5-42	101.24%	101.24%
高さ制限	10.00m	雑種地	5-42	10.00m	10.00m

種別	面積(㎡)	用途	用途区分	用途別面積(㎡)	用途別面積(㎡)
敷地面積	10024	雑種地	5-42	10024	10024
建築面積	10111	雑種地	5-42	10111	10111
延床面積	10144	雑種地	5-42	10144	10144
容積率	101.24%	雑種地	5-42	101.24%	101.24%
高さ制限	10.00m	雑種地	5-42	10.00m	10.00m



作業者

作成時期

縮尺 100

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成14年07月01日

これは図面に記録された
平成17年8月21日

千葉地方建設局

869386

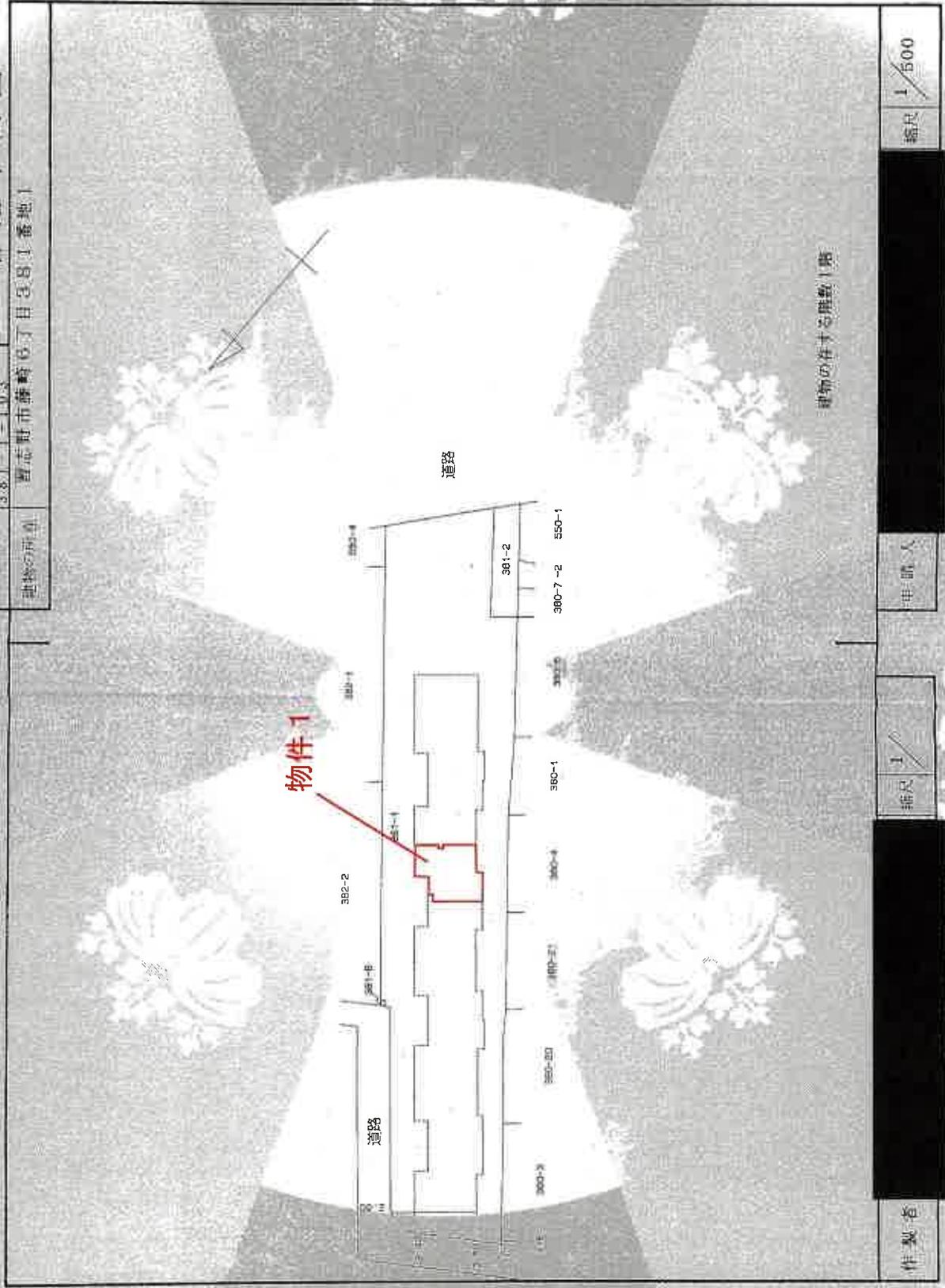
各階平面図

登録番号
381-1-1-10.3

地物の所在
習志野市藤崎6丁目381番地1

建物図面1枚目と同様

~~各階平面図~~



(日加縮)

(日加縮)

縮尺 1/500

縮尺 1/500

製作者

申請人

請求番号：48-2

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成4年6月11日

此は図面に記載されたものを作成し、印刷したものである。
昭和7年8月21日 千葉県庁建築課

86987

各階平面図

棟号 丁目

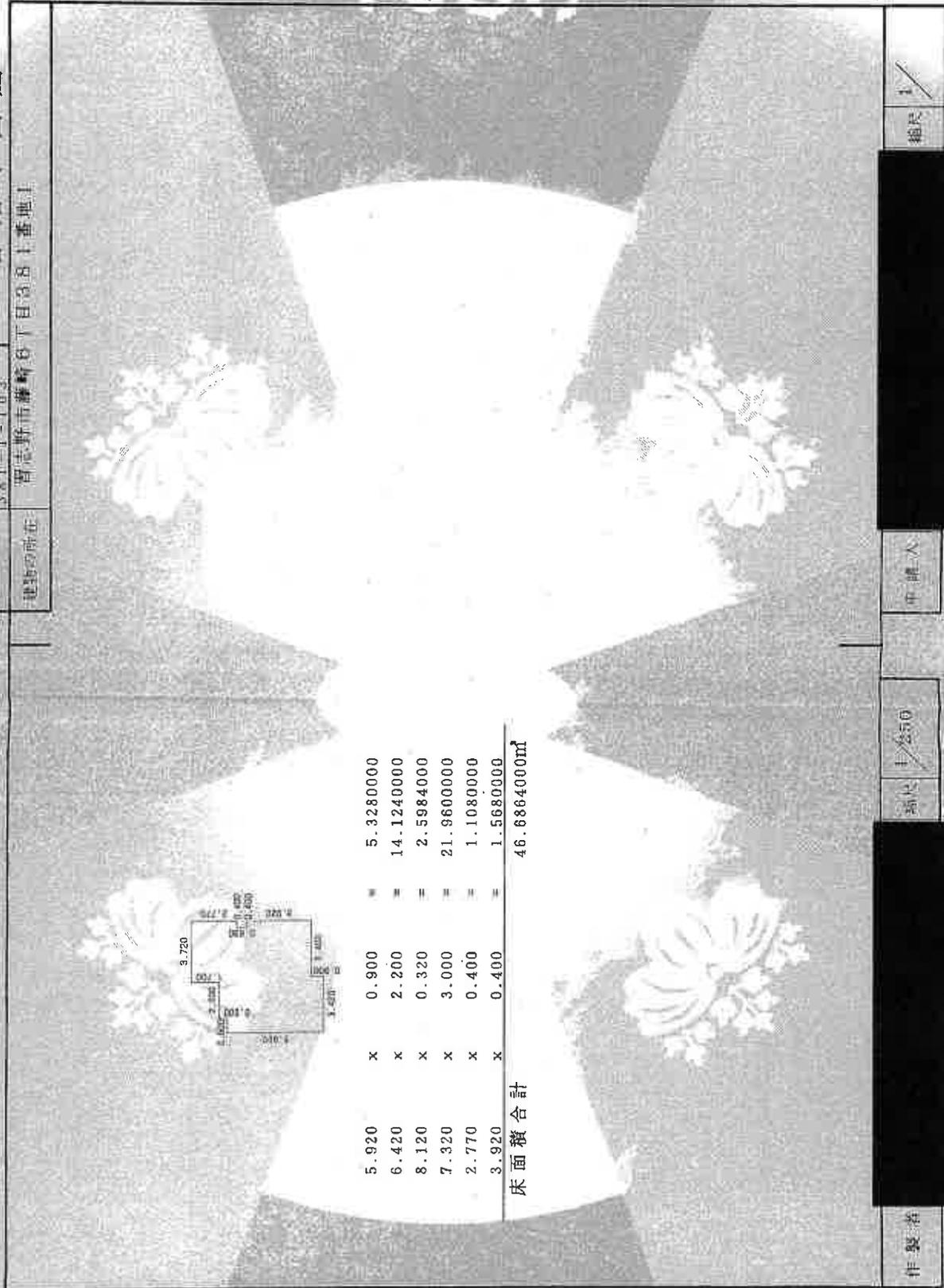
581-1-103

家屋番号

所在地

習志野市藤崎8丁目3番15地1

建物図面
1枚目と河橋
各階平面図



(日原)

作製者

縮尺 1/250

中継入

縮尺 1/

請求番号：48-2

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

